Geschäftszeichen: 4 O 36 /13

Nach Abgabe des Mahnverfahrens Az. 12-3940714-1-9 wird zum klägerischen Anspruch in Sachen

der Frau Kirsten Koch — Klägerin

g e g e n

1. Herrn Dr. Job von Neil — Beklagter zu 1)

2. Herrn Harro Grimmer — Beklagter zu 2)

wegen: Schadensersatzes aus unerlaubter Handlung
Weit: 206.000,00 Euro

wie folgt ausgeführt:

Namens und in Vollmacht der Klägerin wird beantragt zu entscheiden:

Die Beklagten werden verurteilt, als Gesamtschuldner an die Klägerin einen Betrag von 206.000,00 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz p. a. nach § 247 BGB seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Des Weiteren wird beantragt,

1. bei Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens und Vorliegen der Voraussetzungen Anerkenntnis- bzw. Versäumnisurteil im schriftlichen Vorverfahren zu erlassen,
2. eine vollstreckbare Ausfertigung des Urteils oder Vergleichs ohne Tatbestand und Entscheidungsgründe zu erteilen,
3. uns kostenfrei für jede von uns vertretene Partei eine vollständige Ausfertigung oder Abschrift jeder Niederschrift über eine Sitzung, jeder gerichtlichen Entscheidung und jedes vor Gericht abgeschlossenen Vergleichs zu überlassen.

Begründung:

1. Sachverhalt

a) Die Klägerin ist Eigentümerin von mehreren unmittelbar nebeneinander liegenden Grundstücken in der Strandpromenade 30 im Ostseebad Boltenhagen, Gemarkung Boltenhagen, Flur 1, Flurstücke 41/7, 41/8 und 41/9. Diese liegen in erster Reihe an der Strandpromenade im Ostseebad Boltenhagen mit uneingeschränktem Blick auf die Ostsee.

Beweis (im Bestreitensfalle): Vorlage von Grundbuchauszug

Richterliche Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit

Unmittelbar dahinter angrenzend in zweiter Reihe aus Sicht der Strandpromenade liegend, befinden sich die Flurstücke 79 und 80/2, die im Eigentum der Fa. Strandhotel Boltenhagen GmbH & Co. KG (vormals: Grundstücksgesellschaft Hotel Vier Jahreszeiten Boltenhagen GmbH & Co. KG) stehen.

Beweis (im Bestreitensfalle): Vorlage von Grundbuchauszug

Richterliche Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit

Auszug aus Liegenschaftskataster

Persönlich haftender Gesellschafter der Fa. Strandhotel Boltenhagen GmbH & Co. KG ist die Verwaltungsgesellschaft Hotel Vier Jahreszeiten Boltenhagen mbH. Deren Geschäftsführer ist wiederum der Beklagte zu 1), Herr Dr. Job von Neil.

Beweis (im Bestreitensfalle): Vorlage von Handelsregisterauszügen

b) Auf den Flurstücken 41/7 und 41/8 befand sich bis zum 17.11.2009 ein eigenständiges Gebäude, das auch vollständig auf diesen Flurstücken stand.

Beweis: Lageplan des Architekturbüros MPP, in Kopie als Anlage K 1

Zugleich befand sich ebenso auf den Flurstücken 79 und 80/2 bis zum 17.11.2009 ein eigenständiges Gebäude, dass vormals als Kino und Hotel genutzt wurde.

Beide Gebäude waren durch eine gemeinsame massive Begrenzungswand getrennt, die sich auf den Flurstücken 41/7 und 41/8 befand.

Das alte Hotel bzw. Kino auf den Flurstücken 79 und 80/2 wurde vor mehr als 100 Jahren errichtet.

Das Gebäude auf den Flurstücken der Klägerin wurde demgegenüber zeitlich erst viel später, vermutlich ca. in den 30 - 40iger Jahren des letzten Jahrhunderts, in jedem Fall weit nach Fertigstellung des alten Hotels bzw. Kinos errichtet

c) Am 17.11.2009 wurde im Auftrag der Fa. Strandhotel Boltenhagen GmbH & Co. KG (noch unter deren alter Firmierung: Grundstücksgesellschaft Hotel Vier Jahreszeiten Boltenhagen GmbH & Co. KG) durch die Fa. Ehlert & Söhne GmbH u. Co. KG der Abriss aller Gebäude auf den Flurstücken 41/7, 41/8, 79 und 80/2 durchgeführt. Diese Abrissarbeiten wurden im Auftrag der Fa. Strandhotel Boltenhagen GmbH & Co. KG durch den Beklagten zu 2) koordiniert.

Beweis (im Bestreitensfalle): Zeugnis des Geschäftsführers, Herrn Pieper, der Fa. Ehlert & Söhne GmbH u. Co. KG

Hintergrund der Abrissarbeiten ist, dass die Fa. Strandhotel Boltenhagen GmbH & Co. KG beabsichtigt u. a. auf den Flurstücken 79 und 80/2 einen neuen Hotelkomplex zu errichten. Um Sichtfreiheit zur Ostsee und den Eindruck einer 1.- Reihe-Lage des Hotelkomplexes herbeizuführen wurde das Gebäude der Klägerin ohne deren Zustimmung einfach mit abgerissen.

d) Der widerrechtliche Abriss des Gebäudes der Klägerin wurde von den Beklagten mutmaßlich von langer Hand geplant.

aa) Gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde hatte der Beklagte zu 2) als beauftragter Koordinator der Arbeiten im Rahmen der „Anzeige zur Beseitigung einer Anlage" gem. § 61 III 2 LBauO-MV nur angezeigt, dass ein Abriss auf den Flurstücken 79, 80/1, 80/2 und 81 erfolgen soll.

Beweis: Anzeige zur Beseitigung einer Anlage vom 18.09.2009, in Kopie als Anlage K 2

Mit keiner Silbe wurden das Gebäude der Klägerin oder deren Flurstücke 41/7 und 41/8 erwähnt. Ebenso verschwieg der Beklagte zu 2), dass die Standsicherheit anderer Gebäude, resp. des Gebäudes auf den Flurstücken 41/ und 41/8 gefährdet sei

könnte (siehe Pkt. 2 der Beseitigungsanzeige), Diese falschen Angaben tätigte er offenbar, da er deren gleichzeitigen Abriss ins Auge fasste.

bb) Der Beklagte zu 2) tätigte zudem gegenüber dem Landkreis Nordwestmecklenburg (FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr) falsche Angaben bezüglich der Aufstellung des Bauzaunes für den anstehenden Abriss. Aus der Skizze, die der Beklagte zu 2) dem Landkreis Nordwestmecklenburg übergab, ergibt sich deutlich, dass die Grundstücke 41/7 und 41/8 und somit das Gebäude der Klägerin vom Bauzaun und einem Abriss ausgespart sind.

Beweis: Skizze der Fa. MPP an Landkreis NWM für Bauzaunaufstellung, in Kopie als Anlage K 3

Aus dem späteren Verhalten wird jedoch deutlich, dass der Abriss auch das Gebäude der Klägerin umfassen sollte. Jedenfalls ließ der Beklagte zu 2) von Anfang an, den Bauzaun so aufstellen, dass auch die Grundstücke der Klägerin nebst vorgenanntem Gebäude vollständig umschlossen wurden. Dies kann durch den Zeugen Thomas Neuffer bestätigt werden, der die Vorgänge im Jahre 2009 selbst wahrnahm.

Beweis: Zeugnis von Herrn Thomas Neuffer

cc) Im Laufe des Jahres 2009 und zeitlich weit vor dem Abriss gab es mehrere Gespräche zwischen den Beklagten und dem Zeugen Neuffer als Vertreter der Klägerin. Darin wies der Zeuge Neuffer wiederholt die Beklagten auf die Eigentumsposition der Klägerin an den Flurstücken 41/7, 41/8 und 41/9 nebst dem vollständig darauf stehenden Gebäude hin. Er äußerte zudem unmissverständlich, dass kein Einverständnis mit einem Abriss des Gebäudes der Klägerin besteht.

Beweis: Zeugnis von Herrn Thomas Neuffer

Mit Schreiben vom 15.10.2009 wurde der Beklagte zu 2) vom Zeugen Neuffer nochmals auf die Eigentumssituation hingewiesen. Es wurde insbesondere ein Abriss untersagt. Zudem wurde der Beklagte zu 2) aufgefordert den Bauzaun, der in illegaler Weise das Grundstück der Klägerin umfasste, zurückzusetzen.

Mit E-Mail vom 19.10.2009 bestätigte der Beklagte zu 2), das ein Abriss nicht erfolgen werde. Er äußerte wortwörtlich gegenüber dem Zeugen Neuffer:

> „ ... bestätige ich den Eingang Ihres Schreibens vom 15.10.2009 noch einmal förmlich und ebenso ihren darin geäußerten Wunsch auf Erhalt der baulichen Anlagen auf Ihrem Grundstück - diesen werden wir selbstverständlich respektieren."

Beweis: Schreiben vom 15.10.2009, in Kopie als Anlage K 4

E-Mail vom 19.10.2009, in Kopie als Anlage K 5

Der Beklagte zu 2) war sich also spätestens zu diesem Zeitpunkt darüber bewusst, dass das Gebäude auf Flurstücken 41/7 und 41/8 nicht im Eigentum der Fa. Grundstücksgesellschaft Hotel Vier Jahreszeiten Boltenhagen GmbH & Co. KG steht. Am 09.11.2009 fand ein weiteres Gespräch statt, indem der Zeuge Neuffer gegenüber den Beklagten nochmals die Eigentumssituation verdeutlichte und die Rücksetzung des Bauzauns auf die Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 41/7, 41/8 und 41/9 zu 79 und 80/2 forderte. Darin sagten die Beklagten gegenüber dem Zeugen Neuffer erneut zu, dass das Eigentum am Gebäude respektiert werde. Dies ergibt sich u. a. auch aus dem E-Mail-Schriftverkehr zwischen dem Zeugen Neuffer und dem Beklagten zu 2) vom 13.11.2009. Insoweit ist auch zu berücksichtigen, dass bereits ein Kaufangebot namens der Fa. Strandhotel Boltenhagen GmbH & Co. KG für die Flurstücke 41/7-41/9 inklusive Gebäude abgegeben wurde. Bei der Kaufpreiskalkulation wurde bereits der Abriss berücksichtigt. So äußerte der Beklagte zu 2) in der E-Mail vom 13.11.2009 wortwörtlich:

> „ ... ist die Gesellschaft jedoch bereit 5.000 EUR für das Grundstück zu bezahlen, was einen qm Preis von 20 EUR ergibt. Hinzuziehen wäre noch der Rückbau der auf Ihrem Grundstück befindlichen Ruine, was wir im Falle einer Einigung gerne für Sie vornehmen ..."

Beweis: E-Mail des Zeugen Neuffer v. 13.11.2009, in Kopie als Anlage K 6

E-Mail des Beklagten zu 2) v. 13.11.2009, in Kopie als Anlage K 7

Zeugnis des Herrn Thomas Neuffer

Am Ende der E-Mail vom 13.11.2009 droht der Beklagte zu 2) sogar bei einem weiteren Abwarten mit einer Reduzierung bzw. einem Abzug des Kaufpreises. Dies zeigt, dass beide Beklagten um das fremde Eigentum wussten. Wozu sonst hätten Sie ein Kaufangebot abgegeben.

dd) Von besonderem Interesse ist auch das Tatgeschehen am 17.11.2009. Die Klägerin besichtigte am Morgen des 17.11.2009 im Beisein der Zeugen Neuffer, Kinski und Buchheim ihre Grundstücke nebst noch vollständig vorhandenem Gebäude. Dabei wurden der Geschäftsführer der Abrissfirma, Herr Pieper sowie die anwesenden Bauarbeiter auf die bestehenden Grenzmarkierungen und das Eigentum der Klägerin an den Flurstücken 41/7 - 41/9 inkl. darauf befindlichen Gebäude hingewiesen.

Beweis: Zeugnis des Herrn Thomas Neuffer

Herr Pieper bzw. ein Bauarbeiter der Abrissfirma hielt daraufhin fernmündlich Rücksprache mit dem Beklagten zu 2), wobei die Einwendungen der Klägerin und die bestehenden Grenzmarkierungen erörtert wurden. Der Beklagte zu 2) ordnete dennoch mit handschriftlicher Anweisung vom 17.11.2009 den Abriss des Gebäudes der Klägerin an.

Beweis; Schreiben des Beklagten zu 2) v. 17.11.2009, in Kopie als Anlage K 8

2. Rechtliche Würdigung

Der Klägerin steht gegen die Beklagten aufgrund des rechtswidrigen Abrisses ihres Gebäudes auf den Flurstücken 41/7 und 41/8 ein Schadensersatz in Höhe

von 206.000,- € gegen die Beklagten gem. § 823 Abs. 1 BGB, hilfsweise gem. § 823 Abs. 2 L V. m. §§ 303,305 StGB zu.

a)

Vorliegend haben die Beklagten zumindest fahrlässig das Eigentum der Klägerin widerrechtlich verletzt.

aa)

Als Eigentum ist das frühere Gebäude der Klägerin auf den Flurstücken 41/7 und 41/8 zu berücksichtigen.

bb)

Dieses wurde zwar nicht eigenhändig, aber auf Anordnung der Beklagten abgerissen, Der Beklagte zu 2) organisierte und koordinierte die Abrissarbeiten, indem er gegenüber der Abrissfirma Ehlert & Söhne GmbH u. Co. KG konkrete Weisungen zum Umfang der Abrissarbeiten gab (siehe nur sein Schreiben vom 17.11.2009).

Er wusste um die Eigentumsstellung der Klägerin. Dennoch wurde der Abriss von ihm so organisiert, dass das Gebäude von den Abrissarbeiten vollständig umfasst wurde. Mit seinem Verhalten hat er nicht nur eine Gefahr für das Eigentum der Klägerin gesetzt, sondern den Abriss geradezu herbeigeführt. Er hätte stattdessen mit Vorkehrungen und mittels einer sachgerechten Organisati-on dafür sorgen müssen, dass das Gebäude der Klägerin im Rahmen der sonstigen Abrissarbeiten auf den Flurstücken 79 und 80/2 erhalten bleibt.

Dies hat er missachtet, indem er zunächst gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde falsche Angaben zum Umfang der Abrissarbeiten und zur Standfestigkeit des angrenzenden Gebäudes der Klägerin machte. Dies hat er zudem missachtet, indem er - wider seiner Kenntnis über das Eigentum der Klägerin - die Abrissfirma nicht entsprechend aufklärte, sondern vielmehr noch ausdrücklich den Abriss sämtlicher Gebäude auf den Flurstücken 41/7,41/8,79 und 80/2 anordnete.

Der Beklagte zu 1) als allein handelnde natürliche Person für die Fa. Strandhotel Boltenhagen GmbH & Co, KG beauftragte den Beklagten zu 2) namens und in Vollmacht der vorstehenden Firma mit der Durchführung der Abrissarbeiten. Der Beklagte zu 1) wusste spätestens aufgrund der direkten Gespräche und des Schriftverkehrs mit dem Zeugen Neuffer von der Eigentumsstellung der Kläge-rin. Spätestens zu diesem Zeitpunkt, der zeitlich weit vor den Abrissarbeiten lag, hätte er kraft seiner Funktion als Geschäftsführer entweder auf den Beklagten zu 2) oder sogar die Abrissfirma dahingehend einwirken müssen, dass der Abriss unterbunden wird bzw. das ausreichende Vorkehrungen getroffen wer-den, um das Gebäude der Klägerin bei den übrigen Abrissarbeiten zu schützen.
Stattdessen hat er gegenüber dem Beklagten zu 2) massiv auf eine Durchführung der Abrissarbeiten bestanden und dies ausdrücklich angeordnet, jedenfalls aber die Anordnung eines Abrissstopps gegenüber dem Beklagten zu 2) oder der Abrissfirma unterlassen.

cc)

Die Beklagten haben beide vorsätzlich, zumindest aber fahrlässig bezüglich der Abrissarbeiten gehandelt. Dem Beklagten zu 1) ging es aus eigenem Interesse als Inhaber der Fa. Strand-hotel Boltenhagen GmbH & Co. KG offenkundig darum, einen ungestörten Zugang bzw. ungestörte Lage zur Ostsee für das geplante Hotel zu erhalten.

Dem Beklagten zu 2) ging es um die Erfüllung seines Auftrages mit allen Mitteln. Fahrlässig war ihr beider Handeln jedenfalls insoweit als beide bei Beachtung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt hätten erkennen können (geradezu müssen), dass das Gebäude im Eigentum der Klägerin steht und das die Abrissarbeiten auf den Flurstücken 79 und 80/2 zu einer Gefährdung des Gebäudes der Klägerin führen.

dd)

Das Handeln ist auch widerrechtlich, da weder eine Zustimmung der Klägerin zum Abriss noch eine öffentlich-rechtliche Genehmigung, geschweige schon eine hinreichende bauordnungsrechtliche Abrissanzeige vorlagen.

b)

Das Handeln der Beklagten erfüllt zugleich die Voraussetzungen von § 823 Abs. 2 BGB i. V. m. §§ 303, 305 StGB. Die strafrechtlichen Tatbestände der Sachbeschädigung und Zerstörung eines Bauwerkes sind Schutzgesetze, da sie zumindest auch zum Schutz eines Einzelnen dienen.

Der Beklagte zu 2) hat sich der mittelbaren Täterschaft der Zerstörung eines Bauwerkes gem. §§ 303, 305, 25 Abs. 1 Alt. 2 StGB strafbar gemacht, denn willentlich und in Kenntnis der Eigentumsstellung der Klägerin ordnete er trotz Rückfrage der Abrissfirma mit Schreiben vom 17.11.2009 ausdrücklich den Abriss an. Hierbei nutzte er die Abrissfirma kraft überlegenen Wissens als Werkzeug für den widerrechtlichen Abriss aus.

Der Beklagte zu 1) erfüllt den Tatbestand der Anstiftung zur mittelbaren Täterschaft des Beklagten zu 2) an der Zerstörung eines Bauwerkes gem. §§ 303, 30S, 25 Abs. 1 Alt, 2, 26 StGB, da er in willentlich und in Kenntnis der Eigentumssituation den Beklagten zu 2) unmittelbar dazu anhielt, die Abrissarbeiten durchfuhren zu lassen.

In der Folge wurde von der Staatsanwaltschaft Schwerin unter dem 19.06.2012 Anklage gegen die Beklagten erhoben.

Beweis: Verfügung der Staatsanwaltschaft Schwerin vom 19.06.2012, in Kopie als Anlage K 9

Anklageschrift vom 19.06.2012, in Kopie als Anlage K 10

Das Strafverfahren wurde letztlich durch das AG Grevesmühlen allein aus dem Grund eingestellt, weil das Gericht davon ausging, dass hiermit ein zivilrechtliches Verfahren vorbereitet werden soll. Gegen den Beklagten zu 1) erfolgte eine Einstellung gem. § 153 II StPO und gegen den Beklagten zu 2) gem. § 153 a StPO gegen Zahlung eines Betrages von 2.500,- Euro.

Beweis: Verfügung des AG Grevesmühlen vom 02.08.2012, in Kopie als Anlage KU

Beschluss des AG Grevesmühlen vom 03.09.2012, in Kopie als Anlage K 12

Eine strafrechtliche Verantwortung der Beklagten wurde mit den von den Beklagten akzeptierten Entscheidungen gem. §§ 153, 153 a StPO nicht verneint.

c)

Allein infolge des vorbeschriebenen Handels bzw. Unterlassens der Beklagten, alternativ aufgrund ihres strafrechtlichen Handelns kam es zum Abriss des Gebäudes der Klägerin. Der Abriss wiederum führte unmittelbar zum Schaden im nachfolgenden Umfang.

3. Schadensumfang

Die Höhe des Schadensersatzanspruches von 206.000,00 Euro ergibt sich aus einem Vergleich des Zustandes nach dem erfolgten Gebäudeabriss mit dem Zustand, der ohne das Schadensereignis vorgelegen hätte. Die Klägerin hatte kurzfristig die Absicht, ihr Gebäude umfassend zu sanieren und zu renovieren- Aufgrund der exponierten Lage in erster Reihe zur Ostsee im touristischen Ostseebad Boltenhagen war eine multifunktionelle selbständige Gebäudenutzung, *z.* B. als Pension, Restaurant oder Cafe, gegebenenfalls auch vermietet, beabsichtigt und rechtlich durchführbar.

Infolge des Abrisses ist der seinerzeit für das Gebäude bestehende öffentlichrechtliche Bestandsschutz entfallen. Der Bau eines neuen Gebäudes an selber Stelle ist baurechtlich - absehbar nicht möglich, was die Beklagten beim Abriss auch wussten. Dies folgt aus dem zum Zeitpunkt des Abrisses geltenden und nach wie vor gültigen Bebauungsplanes Nr. 2 b der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Beweis (im Bestreitensfalle): Vorlage des B-Plans Nr. 2 B der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Das Gebäude mit einer nutzbaren Fläche von ca. 59 m^2 hatte zum Zeitpunkt des Abrisses eine Restnutzungsdauer von 60 Jahren. Unter Berücksichtigung von Instandsetzungs- und Herrichtungskosten von 52.767,- Euro ergibt sich ein Ertragswert von rund 206.000,- Euro. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die im Eigentum der Klägerin stehenden Flurstücke 41/7, 41/8 und 41/9 nunmehr faktisch wertlos sind, da allein noch eine Nutzung als Grünfläche rechtlich gestattet ist. Solange das Gebäude vorhanden war, konnte ein Bodenwert von zumindest 250,- € / m^2 angesetzt werden. Nunmehr kann allenfalls noch ein unbedeutender symbolischer Betrag hierfür berücksichtigt werden. Für die konkrete Schadensberechnung bzw. Ertragswertberechnung wird auf das Gutachten des Bausachverständigen Klaus Thielicke verwiesen und dieses zum Gegenstand des klägerischen Vortrags erklärt.

Beweis: Gutachten von DipL-Ing. Klaus Thielicke vom 01.12.2009, in Kopie als Anlage K 13

Die Erhebung der Widersprüche der Beklagten im Mahnverfahren zeigt deren Verweigerung zur Zahlung des begehrten Schadensersatzes, so dass ein Klageverfahren geboten ist.

Sollte das Gericht weiteren Sachvortrag oder Beweisantritte für erforderlich halten, wird höflich um richterlichen Hinweis gebeten.

Mit freundlichen Grüßen